



**KOCAELİ İLİ, ÇAYIROVA İLÇESİ, ŞEKERPINAR2 MAHALLESİ,
827 ADA 2 VE 830 ADA 8 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İçindekiler

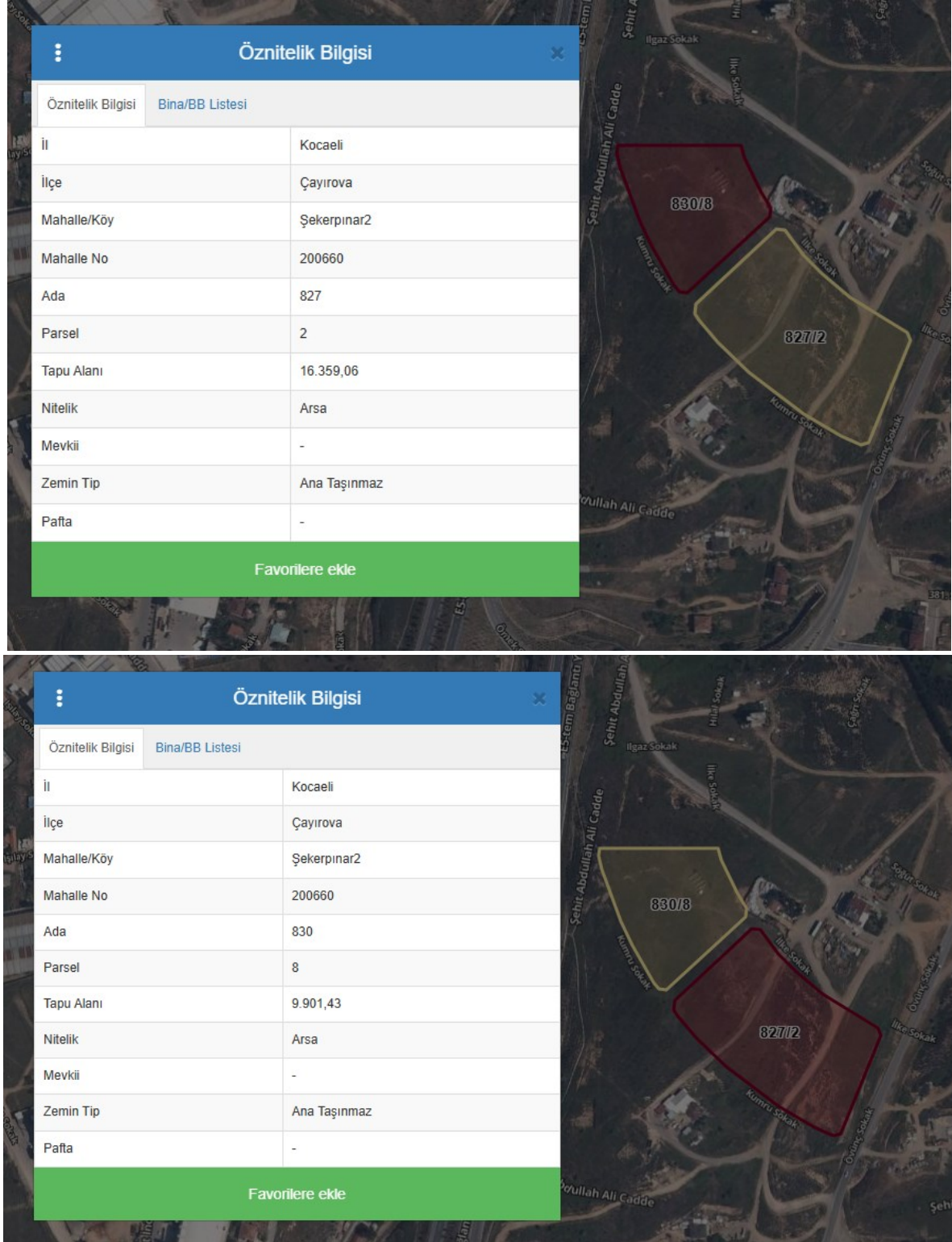
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	2
2. KADASTRO VE MÜLKİYET DURUMU.....	4
3. KOCAELİ 2025 YILI 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	4
4. GEBZE PLANLAMA BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI	5
5. MERİ ÇAYIROVA PLANLAMA BÖLGESİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	6
6. MERİ GEBZE İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	7
7. ARAZİ KULLANIM DURUMU	9
8. ÖNERİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	9
9. PLAN NOTLARI	11

Haritalar

Harita 1 Kocaeli ilindeki konumu	2
Harita 2 Çayırova ilçesindeki konumu	3
Harita 3 Şekerpınar2 Mahallesindeki konumu	3
Harita 5 Kocaeli 2025 yılı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	4
Harita 6 Gebze Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı.....	6
Harita 7 Çayırova Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	7
Harita 8 Çayırova İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	8

Kapsam

Kocaeli ili, Çayırova ilçesi, Şekerpınar2 Mahallesi G22-b-18-b-1-d ve G22-b-18-b-1-a, paftasında bulunan, 827 ada2 nolu parsel ile 830 ada 8 parseli kapsamaktadır.



Şekil 1:Tadilat Konusu İmar Parseli

Özet

Söz konusu iki parsel aynı maliklere ait olup, parseller arasından 12 metrelik imar yolu geçmesi nedeni ile iki farklı yapı adasında bulunmaktadır. İki parselin bir arada tek parsel olacak şekilde site tarzında ada bazlı yapı oluşturulması amaçlanmıştır. Buna istinaden aradaki 12 metrelik yolun kaldırılarak, 830 ada 8 parselin kuzeyine yol alanı olarak kaydırılmıştır. 1260 m2 yol kapatılmış 1260 m2 yol olarak açılmıştır.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Çayırova ilçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, yer almaktadır. Çayırova ilçesi; kuzeyinde ve batısında İstanbul Tuzla İlçesi, güneyinde Güneyinde ve doğusunda Gebze İlçesi bulunmaktadır. İlçe bulunduğu coğrafi konum itibarıyla lojistik merkez konumundadır. Söz konusu arsanın bulunduğu konum OSB'lere yakın konumda olup, büyük parsel ve yapı adalarından oluşan bir bölgedir.



Harita 1 Kocaeli ilindeki konumu

Kaynak: <https://www.kocaeli.bel.tr/#5thPage>

Planlama alanı; Çayırova ilçesinin Batı kesiminde Şekerpınar2 Mahallesi, E5 Tem bağlantı yolu ile, Övünç sokak arasında kalmaktadır.



Harita 2 Çayırova ilçesindeki konumu
Kaynak: tkgm.gov.tr



Harita 3 Şekerpınar2 Mahallesi konumu
Kaynak: tkgm.gov.tr

2. KADASTRO VE MÜLKİYET DURUMU

-MEVCUT ONAYLI İMAR PLANLARI

3. KOCAELİ 2025 YILI 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Kocaeli ilini kapsayan 2004-2006 yılları arasında yapılan, 14.07.2006 tarih ve 488 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan, askı süresince yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda 14.05.2007 tarih ve 376 sayılı meclis kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren Kocaeli Planlama Bölgesi 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 2025 yılı hedef alınarak yapılmıştır. Planın amacı, sürdürülebilir kalkınmayı sağlamak, kentsel ve kırsal gelişmeler ile sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörel gelişmeleri de değerlendirmek, koruma-kullanma dengesini kurarak, stratejik kararlar ve arazi kullanım kararlarının belirlenmesidir.



Harita 4 Kocaeli 2025 yılı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde; öncelikle idari sınırlar ile tanımlanan, kentsel

mekan oluşumu, sektör faaliyetleri açısından bütünlük arz eden alanlar, “Planlama Bölgesi” olarak tanımlanmıştır. Planda tüm il dört planlama bölgesine ayrılmıştır;

- Merkez bölge (1.524.377.502,07 ha) : İzmit, Derince, Körfez ilçelerinin idari sınırlarını,
- Gebze bölgesi (579.393.612,00 ha): Gebze, Çayırova, Dilovası, Darıca ilçeleri idari sınırlarını,
- Gölcük-Karamürsel bölgesi (476.558.266,00 ha) : Gölcük ve Karamürsel ilçeleri idari sınırlarını,
- Kandıra bölgesi (849.151.281,24 ha): Kandıra ilçesi idari sınırlarını kapsamaktadır.

Plan değişikliği yapılacak alan, Kocaeli Planlama Bölgesi 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda Gebze Planlama Bölgesi sınırları dahilinde yer almakta olup, “**Meskun Kentsel Kullanım Alanı**” fonksiyonunda kalmaktadır.

4. GEBZE PLANLAMA BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

1/25.000 ölçekli nazım imar planlarının hedefi, planlama bölgelerindeki mekansal ve sektörel gelişimin, üst ölçekli çevre düzeni ve nâzım imar planı ile alt ölçekli imar planlarındaki planlama kararlarının tutarlı hale getirilmesi ile sağlıklı bir mekânsal yapı ile ekonomik ve sosyal kalkınmayı desteklemek olarak belirlenmiştir.

23.11.2006 tarih ve 488 sayılı meclis kararı ile onaylanan, söz konusu planın askıya çıkarılması sonrasında gelen itirazlar doğrultusunda yeniden değerlendirilerek 18.05.2007 tarih ve 379 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı 1/50000 ölçekli çevre düzeni planına uygun olarak yapılmıştır. Ancak 2006 yılından 2008 yılına kadar geçen zamanda 1/5000 ölçekli planların yapılması, bu doğrultuda 1/25000 ölçekli planların revize edilmesi gerekliliği doğmuş bu sefer Kocaeli 1/25.000 ölçekli Nâzım imar planı 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planına uygun olarak Gebze, Gölcük, Karamürsel, Kandıra ve Merkez Bölgeleri için ayrı ayrı hazırlanmıştır.

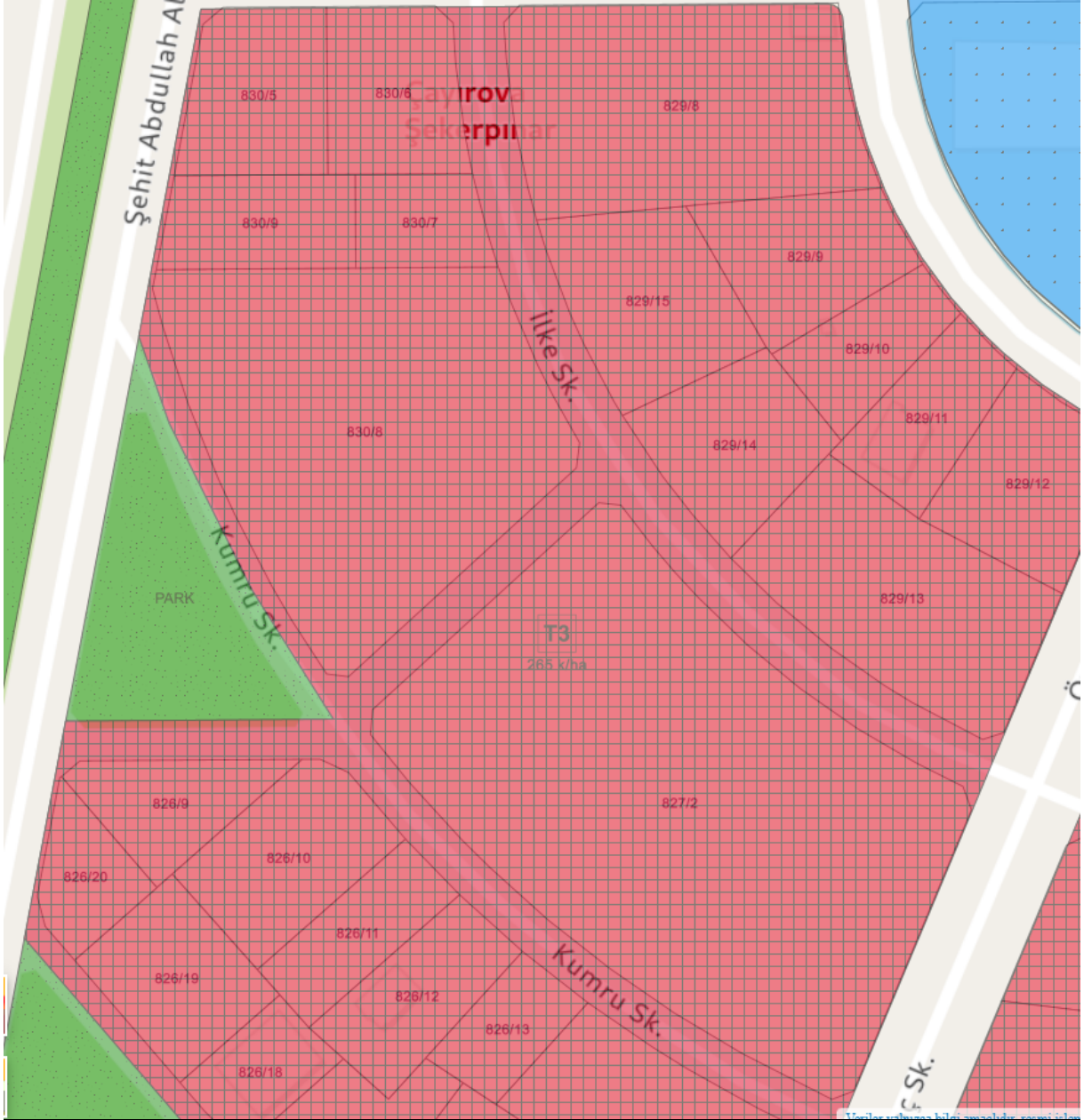
Plan değişikliği yapılacak alan 1/25.000 ölçekli Gebze Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “**T3 Ticaret Alanında**” fonksiyonunda kalmaktadır.



Harita 5 Gebze Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

5. MERİ ÇAYIROVA PLANLAMA BÖLGESİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Söz konusu parseller Çayırova Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “T3 Ticaret Alanında Kalmaktadır. Ara yollar ve kaldırması planlanan yol bu 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında görülmemektedir. Dolayısı ile plan değişikliği 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı gerekmeksizin direk 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile yapılmıştır.

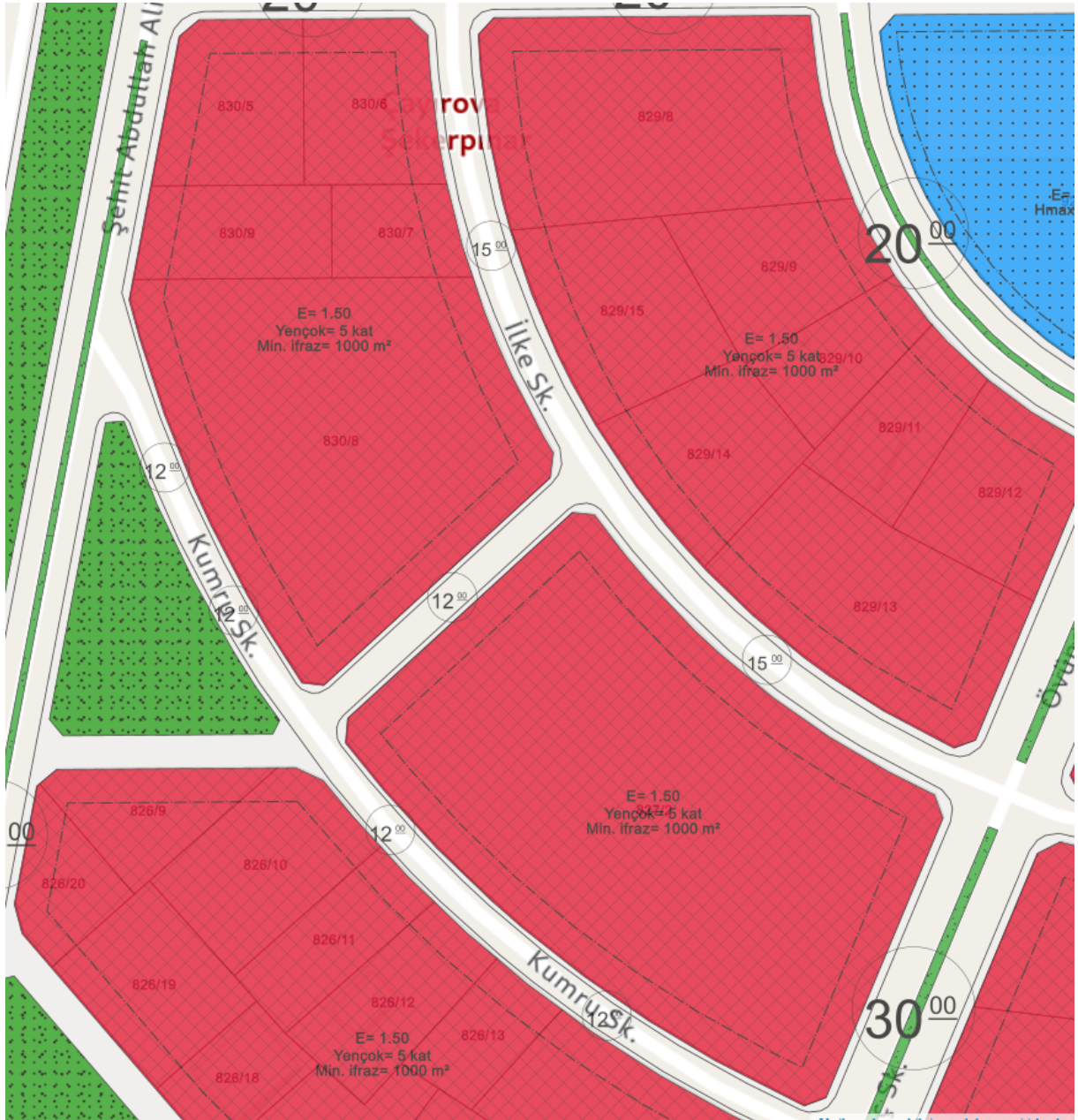


Harita 6 Çayırova Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

6. MERİ GEBZE İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliği yapılacak alan 1/1.000 ölçekli Çayırova Uygulama İmar Planında;

Emsal:1,50 YEnçok:5 Kat yüksekliğe sahip Minimum ifraz=1.000 m² "Ticaret Alanında" kalmaktadır.



YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	-
Revizyon İmar Planı Onay Tarihi	14/05/2014 - 259
Tadilat Tarihi	12/02/2020
Mer'i İmar Planı	ŞEKERPİNAR REVİZYON İMAR PLANI

Harita 7 Çayırova İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

7. ARAZİ KULLANIM DURUMU

Parsel üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır. Henüz yollar stabilize olarak açıldığı görülmüştür. Altyapı olmadığı görülmektedir.



Şekil 3:Arazi Resmi

8. ÖNERİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

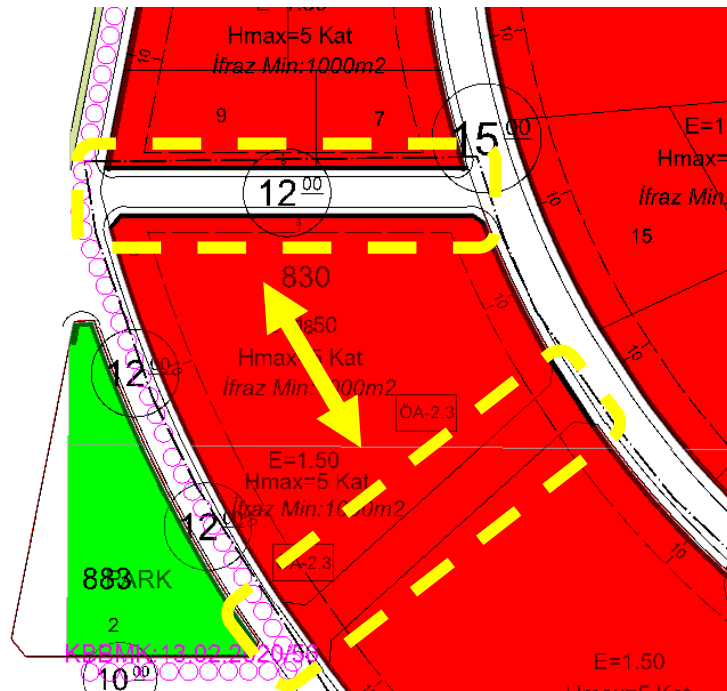
Değişiklik Gerekçesi:

İki parselin maliki aynı olup, parseller farklı yapı adalarında kalmaktadır. Amaç bu iki parseli bir araya getirip daha nitelikli konut ve ticaret projesi oluşturmaktır. Henüz yolların açılmamış ve altyapının yapılmamış olması bu değişikliğe izin verilmesinin önünü açmaktadır. .

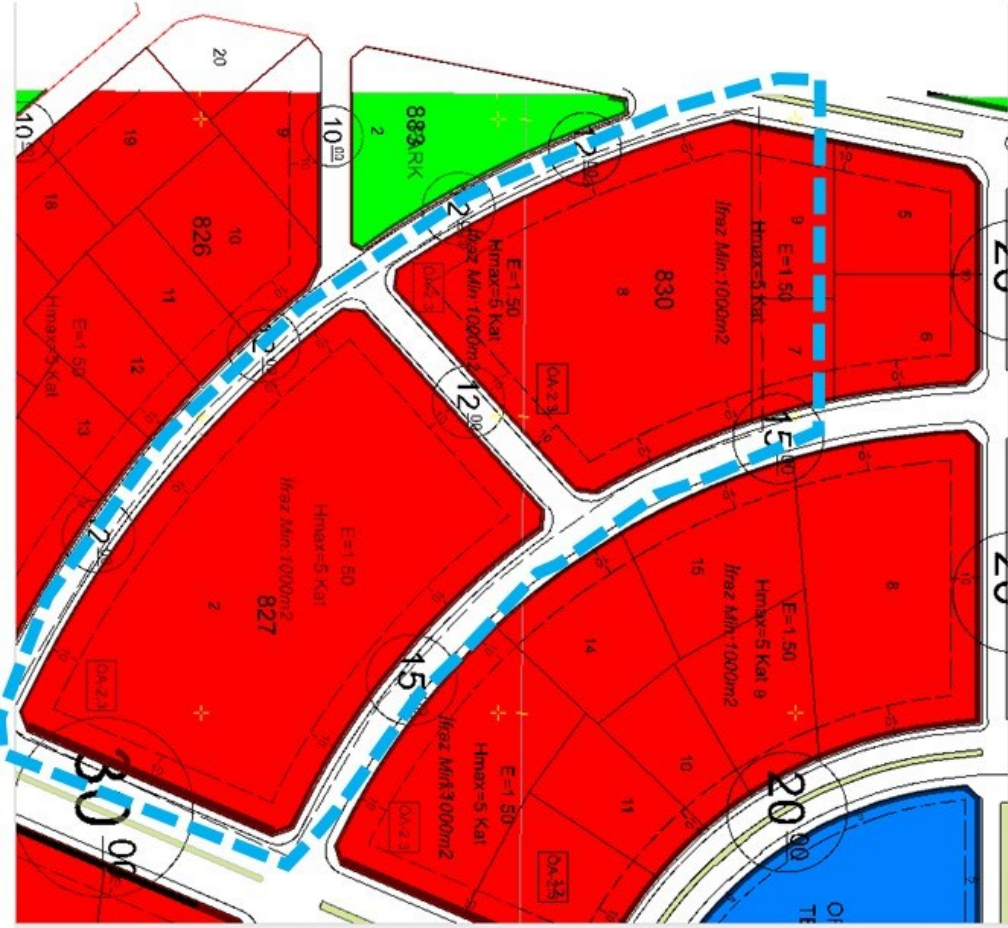
Talep:

İki parsel arasındaki 12 metrelik yolun kaldırılarak, 830 ada 8 parselin kuzeyine kaydırılmıştır. 1260 m2 yol kapatılmış 1260 m2 yol alanı olarak açılmıştır. Buna istinaden çekme mesafeleri ve kaldırım mesafeleri düzenlenmiştir.

Emsal ve yapılaşma koşulları değiştirilmemiştir.



MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



9. PLAN NOTLARI

Meri Plan Notları geçerlidir.